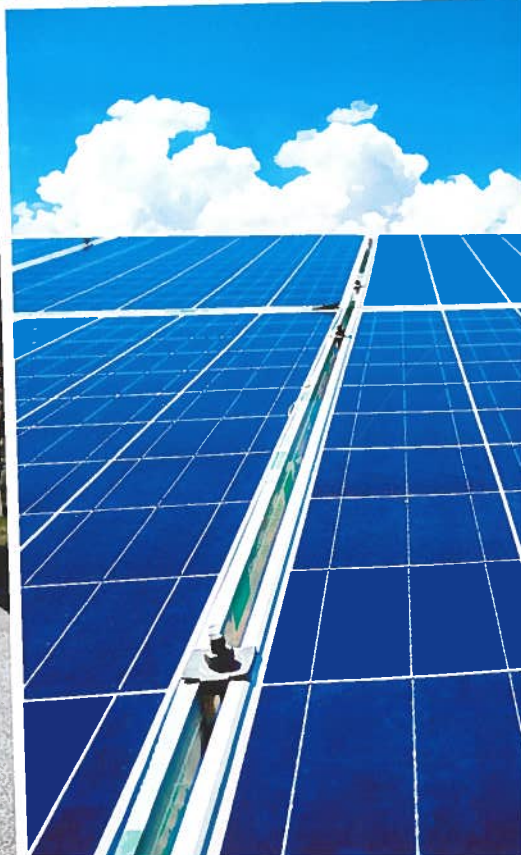
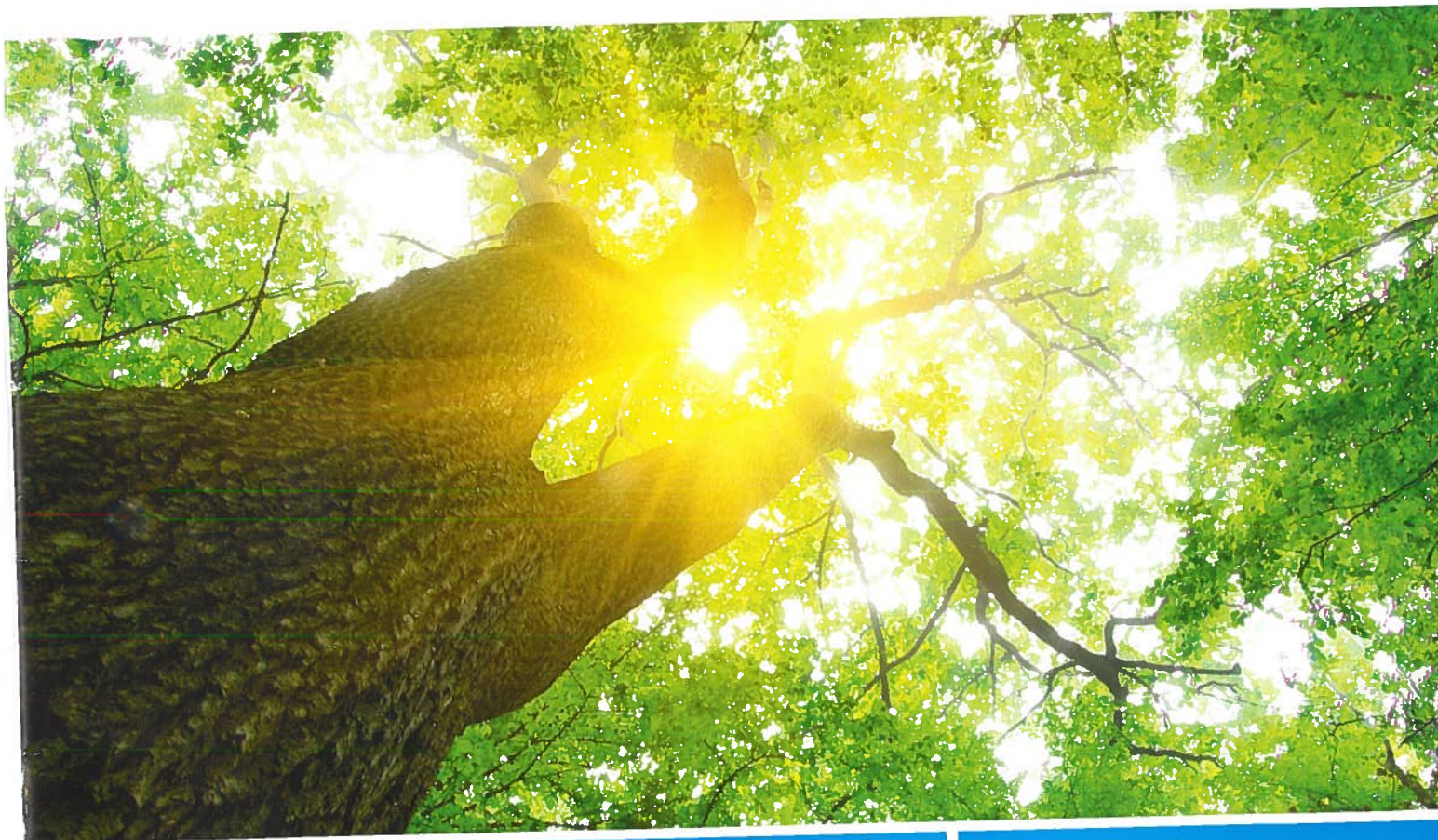




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fabriken 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fabriken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Gregefors	Ordförande
Håkan Samanci	Ledamot
Patsy Vasquez Engström	Ledamot

Fabian Hans Erik Ahlstrand	Suppleant
Björn Anders Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Charlotta Almerén Jadling
My Blixt-Werner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.
Extra föreningsstämma hölls 2021-01-12. Extra stämma 2 med anledning av uppdatering av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-07. Extra stämma med anledning av val av styrelseordförande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FABRIKEN 4	1997	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljepanna & Bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

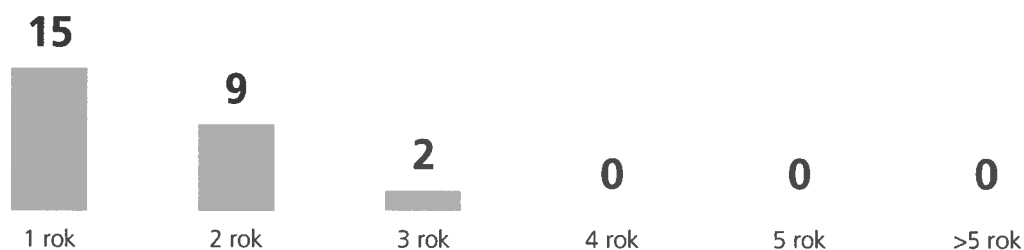
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 178 m², varav 1 128 m² utgör boyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	Spolning av huvudstammar och individuella lägenhetsutbryt
Byte av bergvärmepump	2021	Utfört januari 2021 av Sofia Allvärme Installation AB
Radonmätning	2021	Helhusmätning av radonhalter
Obligatorisk Ventilationskontroll	2021	Ombesiktning och godkännande av tidigare underkända lägenheter
Brandskyddskontroll	2020	Inspektion av värmepanna, lokaleldstäder & rökkanaler utförda utan avvikelser
Obligatorisk Ventilationskontroll	2020	Utförd av Svenska Ventilationsgruppen. Nedslag på ett antal lägenheter innebär ombesiktning senast 2021-03-30
Besiktning oljecistern	2020	Besiktning av oljecistern
Sotning	2020	Sotning av värmepanna olja och lokaleldstäder
Ombyggnad av befintliga ledningar till radiatorer, byte av ventiler, injustering.	2019	Utförd av MB2
Fasadrenovering, total	2015 - 2016	Utförd av Front (5års garanti)
Uppdatering Bredband	2014	Bredband från Ownit
Trapphusbelysning	2012	Gamla armaturer gick ej att reparera
Uppdatering tvättstuga	2012	Electrolux 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare + serviceavtal inkl. torkskåp
Bygga om Elrum i källaren	2009 - 2010	Trygga framtida 3-fas installationer
Elstambyte	2006 - 2007	
Byte av fönster	2006	
Nyinstallation av värmeutrustning	2005	
Rörstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till effektivare värmesystem	2020	Tidigast 2020, byte av spets (olja)
Ventilationsrensning	2022	Rensning av självdragskanaler
Sophus	2022	Inrättande av sopstation på föreningens mark
Takomläggning	Tidigast 2022	Reparation papp & trä
Byte entrédörrar	Tidigast 2022	Byte av dörrar & dörrkarmar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

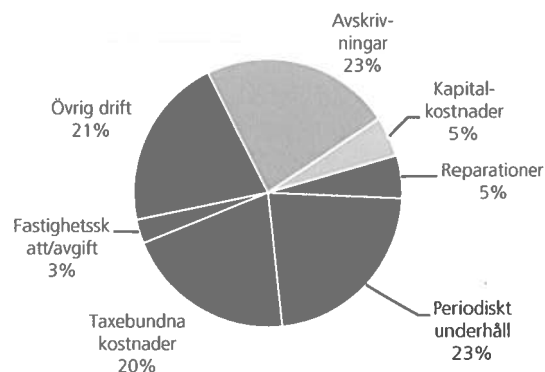
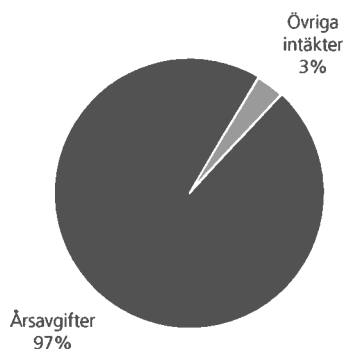
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsförvaltning	MB2

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 212 738	1 122 376
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 082 829	1 078 478
Finansiella intäkter	286	13
Minskning kortfristiga fordringar	0	420
Ökning av kortfristiga skulder	0	49 058
	1 083 115	1 127 969
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	972 889	869 702
Finansiella kostnader	66 243	119 812
Ökning av kortfristiga fordringar	1 352	0
Minskning av långfristiga skulder	58 880	48 092
Minskning av kortfristiga skulder	134 907	0
	1 234 271	1 037 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 061 582	1 212 738
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-151 156	90 363

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av husets värmesystem utfördes årsskiftet 2020–2021

Rörspolning skedde under våren 2021

Återkontroll och godkännande av tidigare nedslag på OVK.

En helhusmätning på husets radonnivåer utfördes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	928	923	828	828
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 791	6 843	6 885	6 944
Elkostnad/m ² totalyta	94	95	105	95
Värmekostnad/m ² totalyta	62	144	85	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	62	63	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	102	103	90
Soliditet (%)	18	19	21	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-267	-222	-549	-403
Nettoomsättning (tkr)	1 080	1 078	977	976

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 m² bostäder och 50 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 484 646	0	0	4 484 646
Upplåtelseavgifter	4 572 365	0	0	4 572 365
Fond för yttre underhåll	131 694	65 847	0	65 847
S:a bundet eget kapital	9 188 705	65 847	0	9 122 858
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 244 470	-65 847	-221 695	-6 956 929
Årets resultat	-266 688	-266 688	221 695	-221 695
S:a ansamlad förlust	-7 511 158	-332 535	0	-7 178 623
S:a eget kapital	1 677 546	-266 688	0	1 944 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-266 688
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 178 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 847
summa balanserat resultat	-7 511 158

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

131 694
-7 379 464

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 080 295	1 078 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 534	0
Summa rörelseintäkter		1 082 829	1 078 478
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-847 604	-701 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 001	-141 520
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 671	-310 671
Summa rörelsekostnader		-1 283 560	-1 180 374
RÖELSERESULTAT		-200 731	-101 896
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 243	-119 812
Summa finansiella poster		-65 957	-119 799
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-266 688	-221 695
ÅRETS RESULTAT		-266 688	-221 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	8 436 312	8 733 422
Maskiner	Not 9	13 562	27 123
Summa materiella anläggningstillgångar		8 449 874	8 760 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 452 674	8 763 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 114 486	1 264 290
Summa kortfristiga fordringar		1 114 486	1 264 290
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 091	15 091
Summa kassa och bank		15 091	15 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 129 577	1 279 381
SUMMA TILLGÅNGAR		9 582 251	10 042 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 057 011	9 057 011
Fond för yttre underhåll	Not 12	131 694	65 847
Summa bundet eget kapital		9 188 705	9 122 858
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 244 470	-6 956 929
Årets resultat		-266 688	-221 695
Summa ansamlad förlust		-7 511 158	-7 178 623
SUMMA EGET KAPITAL		1 677 546	1 944 234
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 677 500	7 652 488
Summa långfristiga skulder		2 677 500	7 652 488
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 982 292	66 184
Leverantörsskulder		46 506	95 900
Skatteskulder		78 068	75 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	120 339	207 984
Summa kortfristiga skulder		5 227 205	446 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 582 251	10 042 726

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år
Värme/kylanläggning	25 år	25 år
Elanläggning	20–25 år	20–25 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 046 256	1 046 256
Årsavgifter - bortfall	0	-5 166
Hyror förråd	0	1 500
Kabel-TV intäkter	31 200	31 100
Avgift andrahandsuthyrning	2 777	4 730
Öresutjämning	62	58
	1 080 295	1 078 478

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	2 534	0
	2 534	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	33 375	126 000
	Sotning	0	6 301
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 875	11 875
	Myndighetstillsyn	5 940	0
	Gård	1 374	904
	Serviceavtal	0	5 008
	Förbrukningsmateriel	1 782	0
	Fordon	0	138
		47 346	150 226
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 237	11 455
	Entré/trapphus	0	323
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 736
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 626	0
	Bredband	0	1 319
	Balkonger/altaner	41 769	0
	Skador/klotter/skadegörelse	16 875	0
		69 507	29 833
	Periodiskt underhåll		
	VVS	21 125	0
	Värmeanläggning	284 019	0
		305 144	0
	Taxebundna kostnader		
	El	110 913	112 062
	Olja	73 259	169 330
	Vatten	70 989	73 123
	Sophämtning/renhållning	22 360	20 919
		277 521	375 434
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 382	28 869
	Bredband	79 280	78 892
		108 662	107 761
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 424	38 644
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	847 604	701 898

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	38 157
	Inkassering avgift/hyra	0	900
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 875
	Föreningskostnader	0	738
	Styrelseomkostnader	330	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	138
	Förvaltningsarvode	68 664	67 196
	Administration	3 282	4 071
	Konsultarvode	8 750	12 645
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		99 001	141 520

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 284	6 284
		26 284	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	74 651	74 651
	Förbättringar	222 459	222 459
	Maskiner	13 561	13 561
		310 671	310 671
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 067 035	14 067 035
	Utgående anskaffningsvärde	14 067 035	14 067 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 333 613	-5 036 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-297 110	-297 110
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 630 723	-5 333 613
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 436 312	8 733 422
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 658 853	1 658 853
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 149 000	11 149 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
		21 949 000	21 949 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 800 000	21 800 000
	Lokaler	149 000	149 000
		21 949 000	21 949 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 614	135 614
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 614	135 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 491	-94 929
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 561	-13 561
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 052	-108 490
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 562	27 124
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	67 995	66 643
	Klientmedel hos SBC	297 212	1 197 647
	Räntekonto hos SBC	749 279	0
		1 114 486	1 264 290
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	65 847	119 847
	Reservering enligt stadgar	65 847	65 847
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-119 847
	Vid årets slut	131 694	65 847

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,010 %	3 537 172	3 537 172	2022-04-20
Nordea	0,970 %	1 415 120	1 444 000	2022-11-15
Nordea	0,850 %	2 707 500	2 737 500	2023-09-20
Summa skulder till kreditinstitut		7 659 792	7 718 672	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 982 292	-66 184	
		2 677 500	7 652 488	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 439 052 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	52 125
Arvoden	20 000	40 000
Sociala avgifter	6 287	12 568
Ränta	9 525	13 306
Avgifter och hyror	84 527	89 985
	120 339	207 984

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att upprätta kärl för källsortering på föreningens mark.

Styrelsens underskrifter

Danderyd den 12 / 5 2022



Carl Gregefors
Ordförande



Håkan Samanci
Ledamot



Patsy Vasquez Engström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2022



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken 4, org.nr 769601-4955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fabriken 4 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2022-05-13



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 046 000	1 046 256	1 046 000
Kabel-TV intäkter	31 000	31 200	31 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 777	0
Öresutjämning	0	62	0
Övriga intäkter	0	2 534	0
	1 077 000	1 082 829	1 077 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-132 000	-33 375	-143 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-2 000
Sotning	-7 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-4 875	0
Myndighetstillsyn	0	-5 940	0
Gård	-2 000	-1 374	-1 000
Serviceavtal	-6 000	0	0
Förbrukningsmateriel	0	-1 782	-2 000
	-148 000	-47 346	-148 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-79 000
Tvättstuga	0	-3 237	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 626	0
Balkonger/altaner	0	-41 769	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 875	0
	-47 000	-69 507	-79 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-21 125	0
Värmeanläggning	0	-284 019	0
	0	-305 144	0
Taxebundna kostnader			
El	-117 000	-110 913	-130 000
Olja	-177 000	-73 259	-105 000
Vatten	-74 000	-70 989	-74 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-22 360	-23 000
	-390 000	-277 521	-332 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-29 382	-28 000
Bredband	-83 000	-79 280	-82 000
	-114 000	-108 662	-110 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-39 424	-38 000
	-39 000	-39 424	-38 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 125	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-330	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-68 664	-70 000
Administration	-3 000	-3 282	-2 000
Konsultarvode	0	-8 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-5 000
	-95 000	-99 001	-94 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	-20 000	-21 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 284	-7 000
	-28 000	-26 284	-28 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-75 000	-74 651	-75 000
Förbättringar	-223 000	-222 459	-223 000
Maskiner	-14 000	-13 561	-14 000
	-312 000	-310 671	-312 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 173 000	-1 283 560	-1 141 000
RÖRELSERESULTAT	-96 000	-200 731	-64 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	279	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Låneräntor	-108 000	-66 220	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-23	0
	-108 000	-65 957	-108 000
RESULTAT	-204 000	-266 688	-172 000

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se